

수도권 반등·지방 침체…집값 양극화 더 커진다

주택산업연구원, 주택공급 활성화 세미나…시장 전망·공급대책 제시
서울, 공급 절벽에 가격 급등…지방 대도시 미분양 적체 등 하락 전망

올 하반기에도 집값이 서울 등 수도권을 중심으로 상승하고 지방 침체가 이어질 것이라는 전망이 나왔다.

7일 주택산업연구원(주산연)에 따르면 최근 국회에서 개최한 ‘주택공급 활성화 방안’ 세미나에서 올해 주택시장 전망과 함께 공급 대책이 제시됐다.

주산연은 윤석열 정부 출범 이후 고금리, 시장 침체, 공사비 급등 등으로 최근 3년간 연평균 주택 착공 물량이 21만호씩 감소해 3년간 63만호 규모의 공급 부족이 누적돼 있고 수요 증가와 맞물려 주택시장 불균형이 심화되고 있다고 진단했다.

최근 수년간 세대 도달인구 증가(연평균 74만 명), 결혼 건수 증가(2025년 전망 23만 3000건), 가구수 증가(연평균 32만명), 등록외국인 급증(2024년 기준 142만명) 등으로 기본 주택 수요가 확대되고 있는 반면 인허가, 착공, 분양, 준공 실적은 대부분 예년 평균치를 밑돌며 공급이 뚜렷하게 위축되고 있다는 게 주산연의 설명이다.

주산연은 서울의 경우 고금리 국면에서도 일부 인가지역 재건축 단지를 중심으로 매매가격이 반등하고 있으며, 올해 전체 서울 집값이 3.0% 상승할 것으로 전망했다. 수도권도 1.5% 상승이 예상되고 있다. 하지만 지방은 지방 대도시의 미분양 적체와 경기 침체 여파 등으로 -1.2% 하락이 예상되며, 이 같은 양극화 추세는 당분간 지속될 것이라고 전망된다.

하반기 주택금융 여건도 주목된다. 올해 미국의 기준금리가 소폭 인하될 가능성이 제기되면서, 국내 주택담보대출 금리도 3.9% 수준으로 하향 안

정세를 이어갈 전망이다.

주산연은 “금리 인하는 놀려있던 매수 수요의 재 활성화를 자극할 수 있는 요인”이라면서 “4분기 중 수도권과 서울을 중심으로 다시 가격이 올라갈 가능성이 있다”고 말했다.

전세 시장 역시 상승 흐름을 보이고 있다. 2024년 아파트 입주물량이 지난 2~3년 평균 대비 10만호 이상 줄어든 데다 집값 상승에 따른 가구 분화가 전세 가격을 키우고 있다. 전세의 월세 전환이 확대되고 있음에도 수도권과 서울의 전세가격은 각각 0.9%, 1.5% 상승이 예상된다. 지방 전세가격은 -0.4%로 전망됐다.

이번 세미나에서는 민간과 공공 주택공급 활성화를 위한 다양한 정책 제언도 나왔다.

주산연은 민영주택 공급 활성화를 위해 기본형·표준건축비 현실화, 브릿지론 등 금융 조달 여건 개선, 잔금대출 규제 완화, 지방 미분양 해소 대책, 종가세 부담 완화, 도심 노후 중대형 상업업무용 빌딩 재건축 허용, 공실 많은 지식산업센터 주거 전환 등 제도 개선안을 제시했다.

또한 재건축·재개발 등 도시정비사업의 경우 조합원의 자기 부담 수준에 따라 사업 추진 가능성이 좌우되므로 도시정비사업 활성화를 위해 과도한 개발이익 환수가 자제돼야 한다고 지적했다.

주산연은 “현재 수도권 인가지역의 가격 상승세는 6·27 대책으로 잠시 진정된 상태지만 이는 노무현·문재인 정부 사례처럼 3~6개월의 단기 효과에 그칠 수 있다”며 “신속하고 강력한 공급 대책 없이는 다시 시장이 과열될 가능성이 높다”고 경고했다.

/김혜나 기자 khn@kwangju.co.kr

100억대 아파트 사고도 세금 0원…부동산 탈세 끝까지 추적

국세청, 외국인 49명 세무조사

국세청이 외국인이 부동산 규제 사각지대에서 시장을 교란한다는 지적에 따라 고가 아파트의 취득·보유·양도 등 모든 과정을 집중 점검한다.

6·27 가계부채 대책으로 초강력 6억원 대출 규제가 도입된 가운데 외국인은 외국은행 등에서 자유롭게 대출해 주택을 사들일 수 있어 ‘역차별’ 논란이 일고 있는 상황이다.

7일 국세청에 따르면 일단 편법증여 이용 취득자 16명, 탈루소득 이용 취득자 20명, 임대소득 탈루 혐의자 13명 등 외국인 49명을 상대로 세무조사에 착수했다.

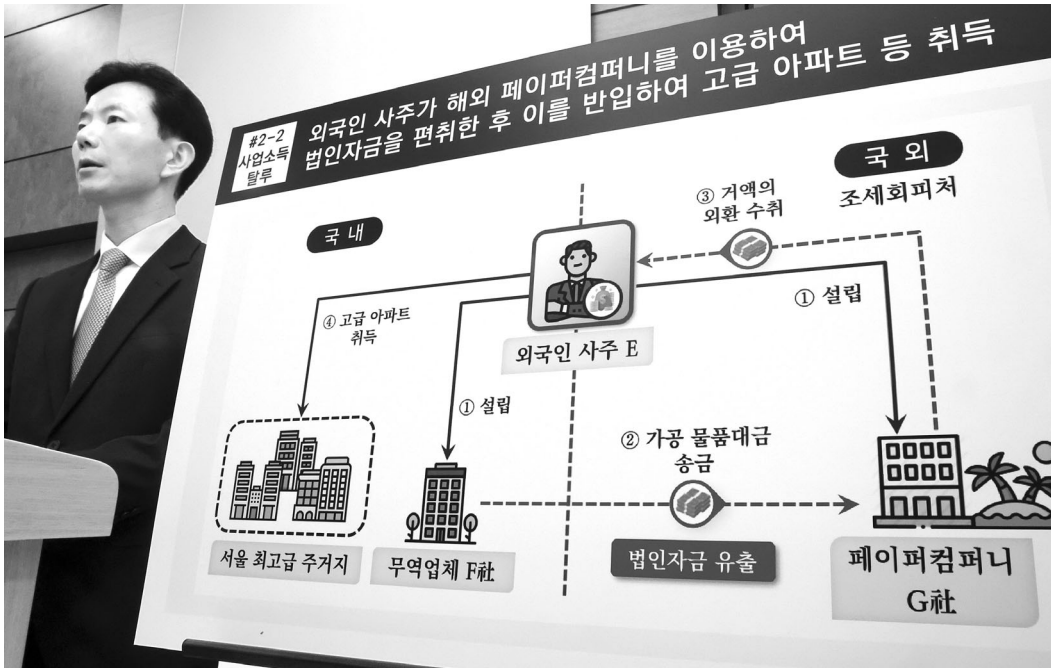
이번 조사 대상자의 약 40%는 한국계 외국인이 다. 총 12개 국적이며 미국·중국인이 대부분을 차지했다.

탈루 혐의 금액은 총 2000억~3000억원에 달한다. 이들이 매입한 230여채 가운데 70%가 서울 강남3구에 집중됐으며, 현재 시세로 100억이 넘는 아파트도 있다는 게 국세청의 설명이다.

일부 외국인은 고가의 아파트를 취득해 임대료를 받고도 주택임대업을 등록하지 않는 방식으로 관련 임대소득 신고를 누락하기도 했다.

국세청은 이번 조사를 통해 이들을 내국인과 동일하게 철저히 검증하겠다고 밝혔다.

조세부과는 ‘국가간 상호주의’가 원칙인 점을



국세청 민주원 조사국장이 7일 정부세종청사 국세청에서 고가 아파트 취득 외국인 탈세자 세무조사에 관한 설명을 하고 있다. /연합뉴스

고려해 외국인이 내국 주택을 취득할 때 내국인과 같은 조세 혜택을 누리는 문제는 제도 개선 건의를 할 예정이다.

국세청 민주원 조사국장은 “취득자금 출처가 국외로 의심되거나 자금세탁 등 혐의가 있는 경우 해

당 외국 국세청에 정보 교환을 요청해 자금 출처를 끝까지 추적해 과세하겠다”며 “자국에서 탈세 혐의가 확인되면 해당 과세당국에서 세무조사 등 조치가 이뤄지도록 하겠다”고 말했다.

/박진표 기자 lucky@kwangju.co.kr

전남 집합상가 공실률 23.2%…전국 평균 2배

광주 8.4% 평균 밀돌아…투자 수익률 광주·전남 모두 낮아

전국 상업용 부동산 중 집합상가 시장에서 광주와 전남의 집합 상가 공실률이 엇갈린 흐름을 보였다. 광주는 전국 평균보다 낮은 공실률을 기록한 반면 전남은 전국 평균을 웃도는 높은 공실률로 집계됐다.

7일 한국부동산원이 발표한 ‘2025년 2분기 상업용부동산 임대동향조사’에 따르면 전국 집합상가의 평균 공실률은 10.5%로 나타났다. 이에 비해 광주는 8.4%로 전국 평균보다 2.1%p 낮았고, 전남은 23.2%로 전국 평균을 2배 이상 웃돌았다.

같은 유형인 집합 상가의 임대가격지수는 광주가 전 분기 대비 0.21% 하락(99.4→99.2), 전남

은 0.15% 하락(99.6→99.4)해 전국 평균(-0.15%)과 비슷한 흐름을 보였다.

광주는 집합 상가뿐 아니라 중대형·소규모 상가에서도 공실률이 전국 수준에 근접했으나, 투자수익률은 대부분 낮게 나타났다.

광주의 중대형 상가 공실률은 15.6%로 전국 평균(13.4%)보다 2.2%p 높았고, 소규모 상가는 7.5%로 전국 평균과 같았다. 반면 전남은 중대형 상가 13.7%, 소규모 상가 9.8%로 각각 전국 평균보다 높았다.

투자수익률의 경우 광주의 집합 상가는 0.88%로 전국 평균(1.07%)에 못 미쳤으며, 전남은

0.52%로 더 낮은 수준이었다. 중대형 상가 투자수익률 역시 광주(0.45%)와 전남(0.46%) 모두 전국 평균(0.83%)보다 낮았고, 소규모 상가도 광주 0.51%, 전남 0.42%로 전국 평균(0.69%)을 밑돌았다.

한국부동산원은 지방 시·도의 높은 공실률이 지속되면서 전분기 대비 투자수익률이 하락했다고 설명했다.

공실률은 지역 내 수요와 공급의 불균형, 상권 활성화 수준 등에 따라 결정되며 투자수익률은 임대 수익과 자산 가치 변동률을 종합해 산출된다.

국도교통부가 한국부동산원에 위탁해 진행한 이번 조사는 전국 오피스·상가 1만 2111동과 집합상가 2만 9500호를 대상으로 30위였으며 감정평가사와 전문 조사원이 현장 조사, 임대인·임차인 면담을 통해 자료를 수집했다.

/김혜나 기자 khn@kwangju.co.kr

광양, 미분양 관리 지역 제외…경기 이천시 재지정

광양시가 미분양 관리 지역에서 제외됐다. 7일 주택도시보증공사(HUG)에 따르면 이번달 전국적으로 경기도 이천시만 미분양 관리 지역으로 지정됐다.

지난달 경기도 평택·이천시, 울산시 울주군, 강원도 강릉시와 함께 관리 지역이었던 광양시는 이달 명단에서 빠지게 됐다.

HUG는 미분양 규모가 1000가구 이상이면서

공동주택 재고 수 대비 미분양 가구 수가 2% 이상인 시·군·구 중 미분양 증가 속도가 빠르거나 미분양 물량 해소가 저조하거나, 신규 미분양이 발생할 우려가 있는 곳을 관리지역으로 선정한다. 관리 지역에서 분양 보증 발급을 위해서는 사전 심사를 받아야 한다.

/김혜나 기자 khn@kwangju.co.kr



“HUG 새 캐릭터 이름 지어주세요”

17일까지 공모…최우수 1명·우수상 2명 선정

주택도시보증공사(HUG)는 “공사 출범 10주년을 맞이해 새로운 HUG 캐릭터 이름 짓기 공모전을 한다”고 7일 밝혔다.

HUG의 새 캐릭터는 기존 HUG를 상징하는 거북이를 더 친근한 모습으로 재단장한 것이다. 공모전을 통해 선정된 네이밍은 향후 HUG 캐릭터의 공식 명칭으로 사용될 예정이다.

이번 공모전은 대한민국 국민이라면 누구나 참여할 수 있으며 신청은 오는 17일까지 가능하다. 응모작은 공사의 성격·비전·가치와 잘 어울리는지, 참신하고 독창적인 이름인지, 국민이 부르기

쉽고 기억하기 쉬우며 긍정적인 인상을 주는지, 대상 캐릭터 이미지에 어울리는 명칭인지 등으로 평가한다.

HUG는 제출된 작품 중 3명의 수상자를 선정해 27일에 발표할 예정이다. 최우수 1명은 상품권 50만원, 우수상 2명은 상품권 각 30만원을 받게 된다.

HUG 관계자는 “새로워진 캐릭터에 대한 관심과 참여를 부탁드립니다”고 말했다.

/김혜나 기자 khn@kwangju.co.kr



광주일보 73년 - 유튜브 3천만뷰 돌파





그린프리미엄 베라골드 400 알로에겔

그린알로에 건강기능식품은 단 1%도 중국산 원료를 사용하지 않습니다.

- ✓ 현대인들의 면역력 증진 뿐 아니라 장 건강, 피부 건강에 도움을 줄 수 있는
- ✓ 알로에 본고장인 미국산 유기농 알로에베라겔 즙액 400%
- ✓ 면역다당체 하루 섭취량 300mg

알로에 베라겔 즙액으로 400%

그린프리미엄 베라골드 400 알로에겔

2017 건강기능식품 대상 농림축산식품부 장관상
그린알로에 건강기능식품은 단 1%도 중국산 원료를 사용하지 않습니다.
일 섭취량 중 총 다당체 함유량 300mg입니다.

건강기능식품 3000ml x 3병(9000ml)

■ 제조사 : 코스맥스엔비티(주)
■ 유통전문매원 : (주)그린알로에

※ 한국건강기능식품협회에서 광고심의 받은 광고물입니다.